



**138. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan Nr. 73 IV
„Erweiterung Molkerei“**

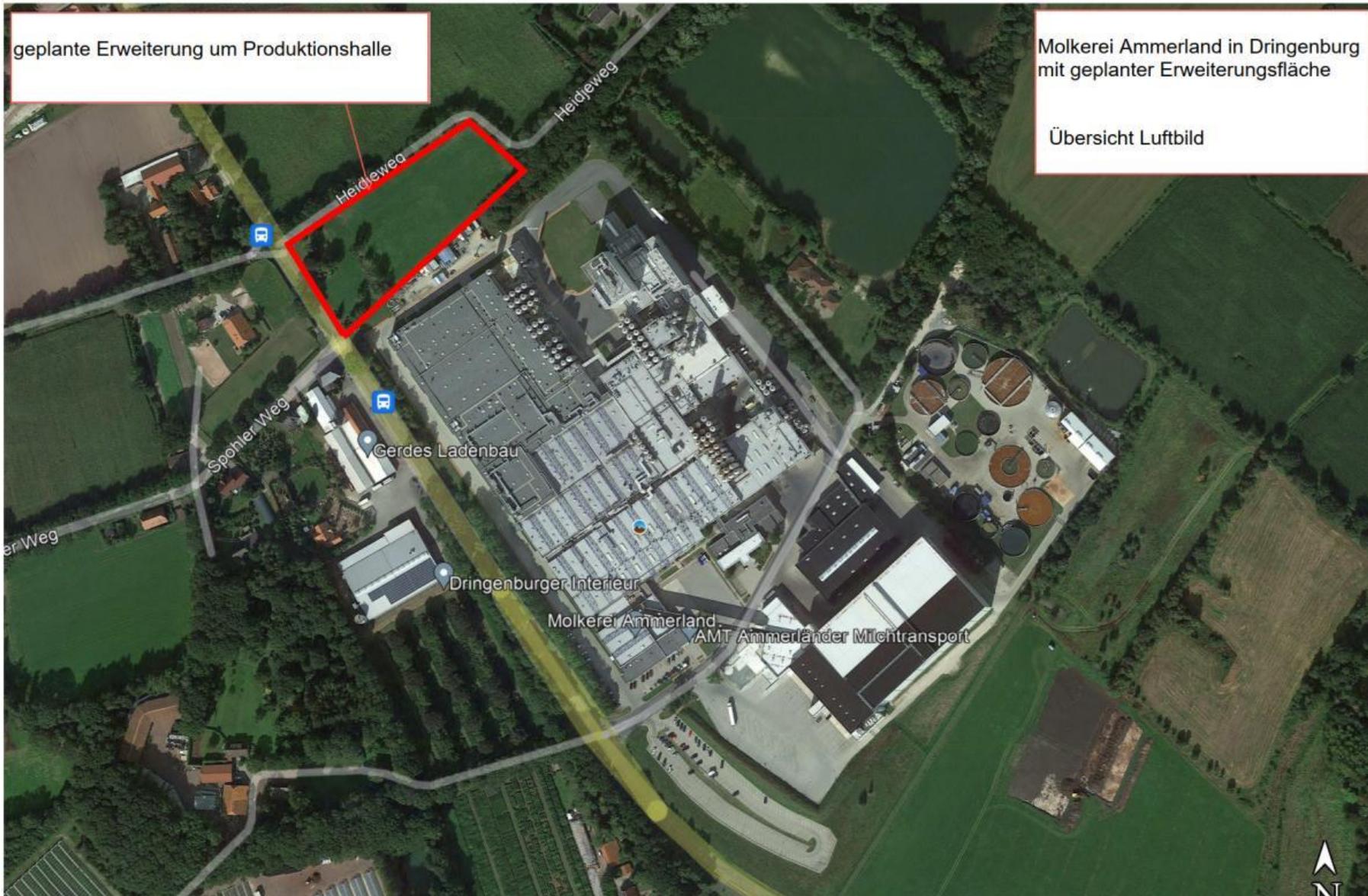
Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Übersichtsplan Luftbild

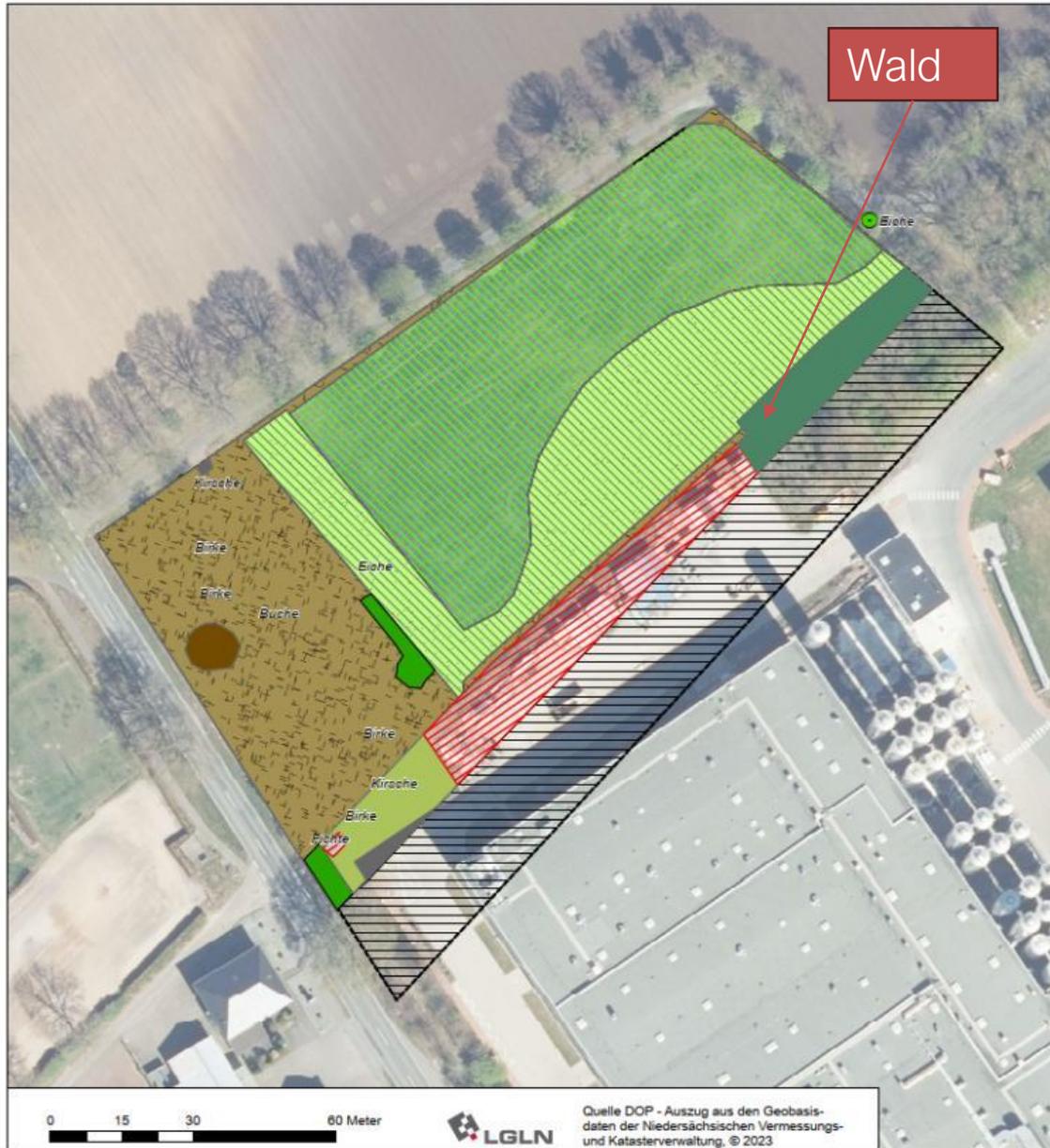
geplante Erweiterung um Produktionshalle

Molkerei Ammerland in Dringenburg
mit geplanter Erweiterungsfläche

Übersicht Luftbild



Biotoptypen – Defizit 23.834 + 1000 qm Waldüberplanung



Legende

Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

- HBA Baumreihe
- HBA/UHM Allee/Baumreihe/ Halbruderaler Gras- und Staudenfur mittlerer Standorte
- HPS Sonstiger Standortgerechter Gehölzbestand
- HBE Baumgruppe
- W Wald

Binnengewässer

- FGR/UHM Nährstoffreicher Graben/Halbruderaler Gras- und Staudenfurenfur

Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotope

- DOZ Sonstiger Offenbodenbereich

Grünland

- GE/EGB Extensivgrünland/Blumen-Gartenbaufläche

Grünanlagen

- GRA Artenarmer Scherrasen

Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren

- UHM

Acker- und Gartenbaubiotope

- EGB Blumen-Gartenbaufläche

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

- OVS Straße
- OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
- OFG Sonstige Lagerfläche
- OYS Sonstiges Gebäude

Sonstiges

- Einzelbäume
- Umgrenzung Änderungsbereich
- Fläche, für die bereits Planrecht vorliegt (Bebauungsplan Nr. 73 I)

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 73 IV

Biotoptypenplan

Stand: Oktober 2021

1:600 (im Original DIN A3)

Escherweg 1
28121 Oldenburg
Postfach 5335
28043 Oldenburg

Telefon 0441/97174-0
Telefax 0441/97174-73
E-Mail info@nep-ot.de
Internet www.nep-ot.de

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

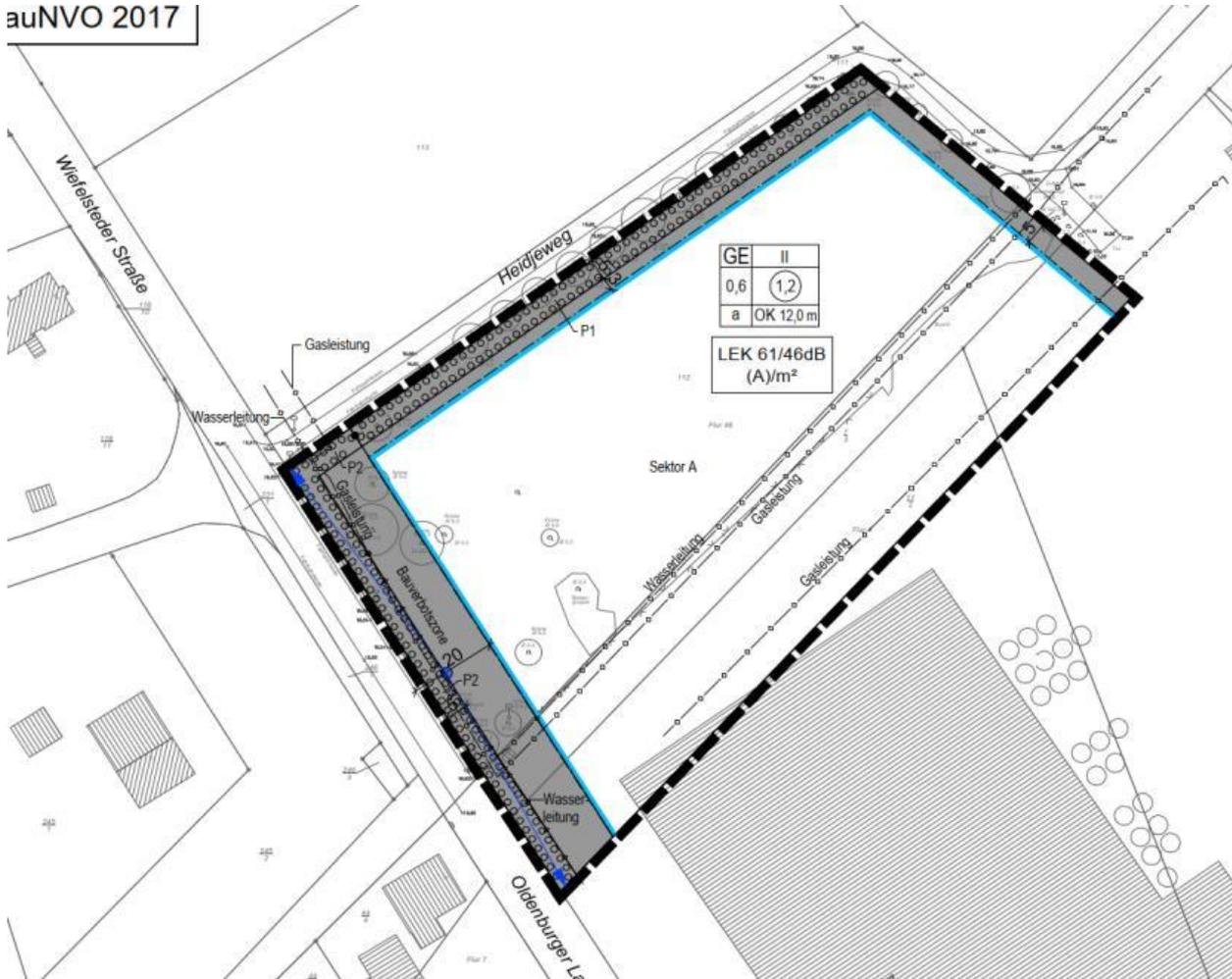
0 15 30 60 Meter



Quelle DOP - Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2023

Bebauungsplan Nr. 73 IV – Entwurf

auNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,2 Geschosflächenzahl
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK 12,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß OK = Oberkante
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
6. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - unterirdische Leitungen (Gas- und Wasserleitung, nachrichtliche Übernahme)
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. **Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - LEK 61/46 dB(A)/m² Emissionskontingente (LEK) tags/nachts
 - Lärmzusatzkontingente, Bezugspunkt
 - Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten
 - Bauverbotszone
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,0 m begrenzt:
- (2) Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der der „Wiefelsteder Straße / Oldenburger Landstraße“ (L 824), in Straßenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches, in Fassadenmitte gemessen.
- (3) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes. Für untergeordnete produktionsbedingte Gebäudeteile kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden.

2. Bauweise

In den Gewerbegebieten gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Gebäudelängen bis 50 m. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der „Wiefelsteder Straße / Oldenburger Landstraße“ (L 824) nicht zulässig.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691:

In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Fläche LEK	tags [dB] LEK	nachts [dB]
GE	61,0	46,0

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A (UTM) X = 32437934 m, Y = 5905367 m erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgendes Zusatzkontingent LEK,zus:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Abgrenzung		Zusatzkontingent LEK,zus [dB]
	Anfang	Ende	tags / nachts
A	323	151	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK, durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

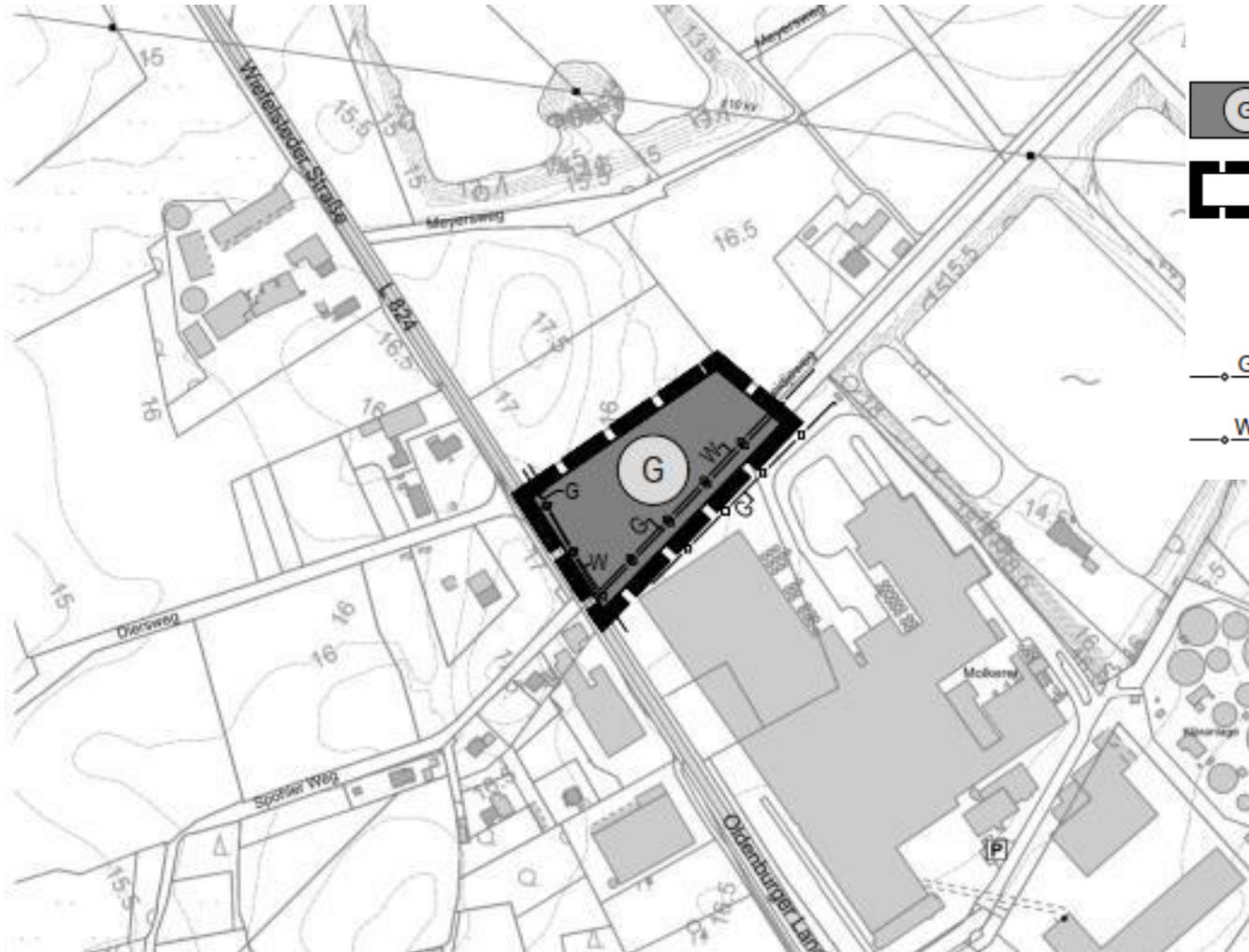
5. Pflanzflächen

Innerhalb der Fläche P1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte niedrigwüchsige Sträucher und hochkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt lochversetzt mit Reihenabständen von 1 m und Pflanzabständen innerhalb der Reihen von 1,5 m. Bäume sind mittig mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Als Pflanzqualität sind bei den Laubbäumen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Baumarten:		Straucharten:	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Heckenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
		<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
		<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Innerhalb der Fläche P2 sind flachwurzelnde Sträucher der folgenden Auswahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Pflanzung erfolgt lochversetzt mit Reihenabständen von 1 m und Pflanzabständen innerhalb der Reihen von 1,2 m. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

138. FNP-Änderung – Entwurf



Planzeichenerklärung



Gewerbliche Baufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

Nachrichtliche Übernahme

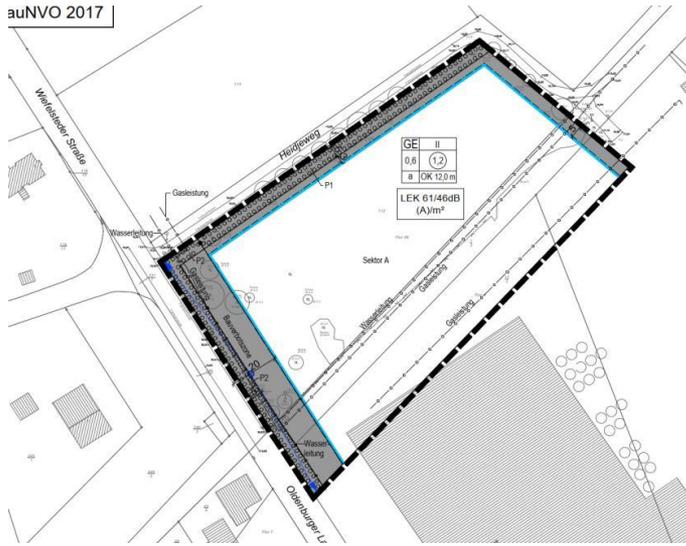


Gasleitung



Wasserleitung

Ergebnisse der Beteiligung zum Entwurf



Landkreis Ammerland

Immissionsschutz - keine Bedenken,

Oberflächentwässerung – Entwässerungskonzept wird im Genehmigungsverfahren konkretisiert

Kompensation

Übersicht über Poolfläche „Renaturierung der Wapel“

Fläche für Waldersatz – Nachweis erfolgt

Hinweise:

EWE Netz – zu Leitungen

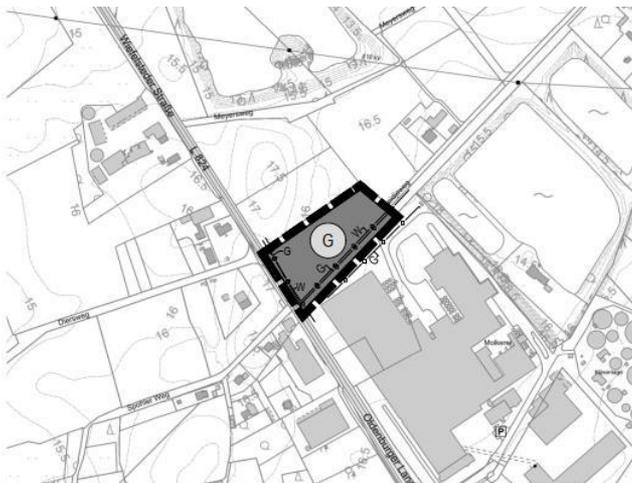
OOWV – zu Leitungen, Versorgungssicherheit

EWE Wasser – zur Schmutzwasserbeseitigung

LBEG - zur Baugrunderforschung

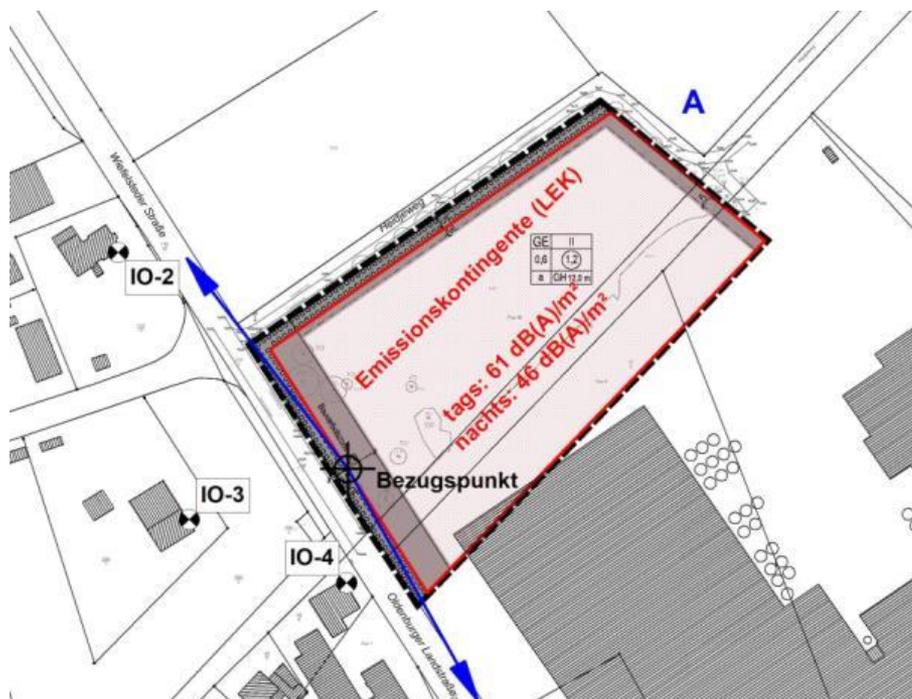
LGLN – zur Kampfmittelerforschung

Gewerbeaufsichtsamt – keine Bedenken



*Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit*

Schallgutachten – Emissionskontingente und Richtungssektoren



Tab. 3: Emissionskontingente L_{EK} für den Bebauungsplan Nr. 73 IV

Fläche des Bebauungsplanes Nr. 73 IV "Erweiterung Molkerei Ammerland"	Emissionskontingente [dB(A) je m ²]	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE (15.445 m ²)	61,0	46,0

Tab. 4: Richtungssektor und Zusatzkontingent

Sektor	Richtungssektor		Zusatzkontingent [dB] tags und nachts
	Anfang	Ende	
A	323°	151°	4

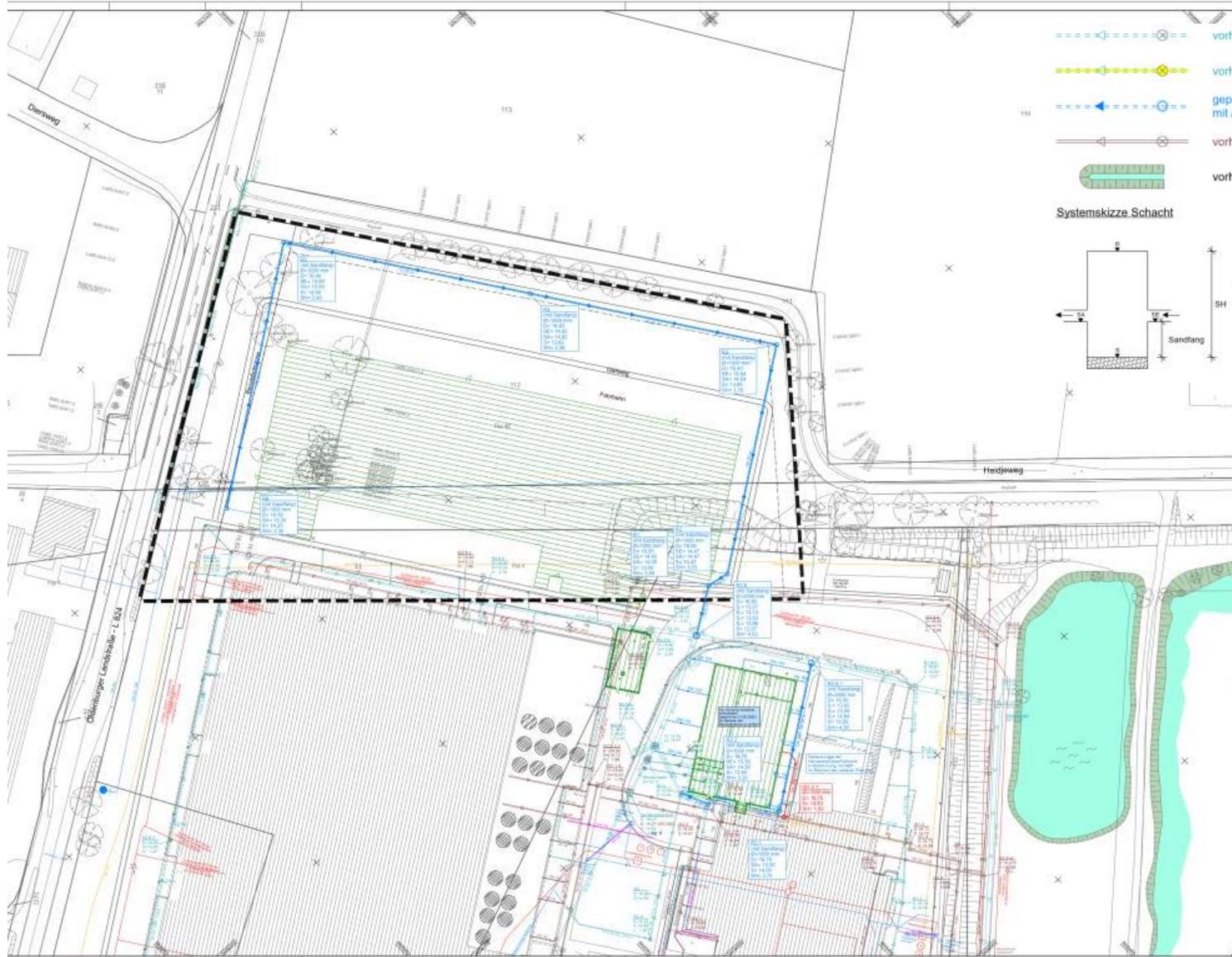
Tab. 2: Immissionsorte, Gebietsarten und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

Immissionsorte (Adresse, Fassade, Geschoss)	Gebietsarten	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		tags	nachts
IO-1: Heidjewege 1, SW, DG	Dorfgebiet (MD) bzw. Mischgebiet (MI)	60	45
IO-2: Wiefelsteder Straße 51, SO, DG			
IO-3: Spohler Weg 2, NO, EG			
IO-4: Oldenburger Landstraße 2, NO, OG	Gewerbegebiet	65	50

Tab. 5: Immissionsorte, Beurteilungspegel (Zusatzbelastung BP Nr. 73 IV) und Planwerte

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Beurteilungspegel (Zusatzbelastung Bebauungsplan Nr. 73 IV) [dB(A)]		Planwerte [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-1	Heidjewege 1, SW, DG	46 + 4	31 + 4	50	35
IO-2	Wiefelsteder Straße 51, SO, DG	49	34	50	35
IO-3	Diersweg 2, NO, EG	50	35	50	35
IO-4	Oldenburger Landstraße 2, NO, OG	54	39	55	40

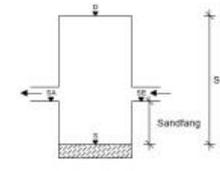
Entwässerungskonzept – Ableitung in Kanalsystem



Entwässerungskonzept

-  vorh. Regenwasserkanal
-  vorh. Regenwasserkanal entfernen
-  gepl. Regenwasserkanal mit Ablauf und Anschlussleitung DN 150
-  vorh. Schmutzwasserkanal
-  vorh. Gewässer

Systemskizze Schacht



DH=300	Profilhöhe
7.91 m	Halteungslänge
2.49%	Sohlgefälle
R2.1	Schachtnummer
Ø=1000 mm	Schachtdurchmesser
D=3.55	Oberkante Schacht
SE=2.05	Rohrsohle Einlauf
SA=1.35	Rohrsohle Auslauf
S=1.45	Schachtsohle
SH=2.10 m	Schachthöhe



Ingenieurbüro für
Straßen- und Tiefbau
Tjardes • Rolfs • Tilsch PartG mbB
Beratende Ingenieure

Vorhaben



Geplant:
Gebäude für Käseschnitt